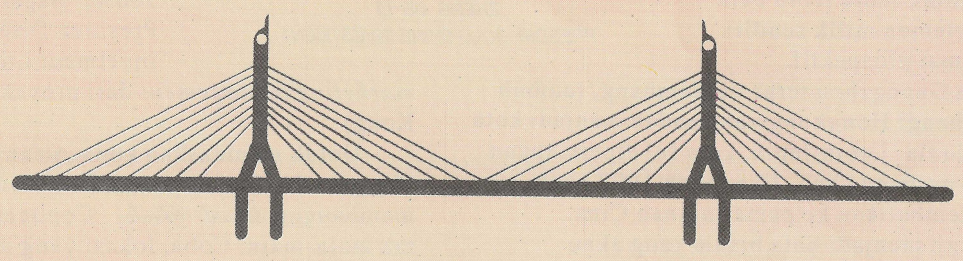
海印明珠

Pearl Garden



NUANSA KEHIDUPAN KELAS DUNIA DI GUANGZHOU

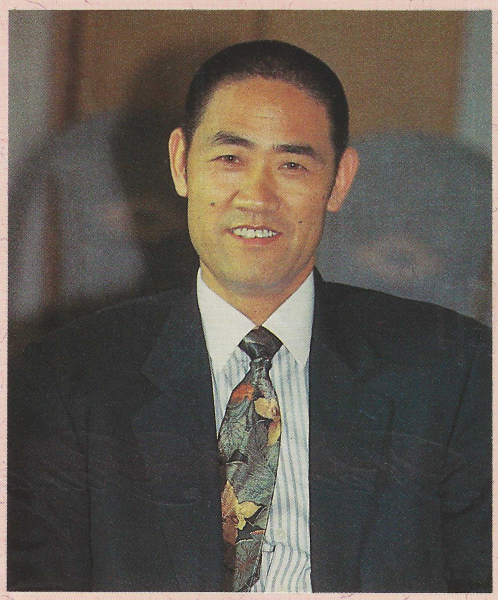
中國廣州市海印大橋東曉路

Dongxiao Road, Haiyin Bridge, Guanghou, China

Ada berita menarik bagi Anda yang sering bepergian ke Hongkong atau ke kota-kota lainnya di Dataran Cina. Kesempatan bagus ini patut diperhitungkan. Ya, jika Anda sering berkunjung ke kota-kota tersebut, baik untuk keperluan keluarga apalagi urusan bisnis, mengapa tidak membeli apartemen saja. Sebuah kompleks apartemen yang terdiri dari 12 blok dengan 6 tower dengan lantai tertinggi 33 lantai, ditawarkan untuk dimiliki warga negara asing di kota Guangzhou. *Pearl Garden* Condominium namanya dan kelas dunia mutu dan fasilitas yang dijanjikannya.

Mengapa tidak? Dari pada menginap di hotel, tentu lebih baik tinggal di apartemen milik sendiri di kota yang amat prospektif. Lihatlah, Kota Guangzhou terus berkembang, tumbuh pesat mengimbangi Hongkong yang sudah menjadi kota bisnis utama dunia. Lebih-lebih, kota ini dipersiapkan menjadi pintu gerbang Cina. Jika tahun 1997 nanti Hongkong dikembalikan ke pemerintahan Cina, Guangzhou akan menjadi kota bisnis yang akan menggandeng Hongkong. Jadi, bagi mereka yang memiliki jaringan usaha di Hongkong dan Cina, kota ini sangat tepat sebagai pilihan untuk memiliki kantor dan apartemen. Prestisius dan menjanjikan banyak keuntungan.

Apalagi, *Pearl Garden* Condominium memiliki sederet keunggulan yang tidak dimiliki apartemen lain. *Pertama*, letaknya sangat strategis di jantung Kota Guangzhou. *Kedua*, dapat dimiliki dengan jangka waktu hak yang lebih panjang. *Ketiga*, harganya relatif murah, padahal fasilitas dan mutunya kelas dunia. *Keempat*, pola pembayaran yang ringan. *Kelima*, apartemen ini menjanjikan *capital gain* yang tinggi dalam beberapa tahun mendatang sehubungan dengan akan kembalinya Hongkong di bawah pemerintahan RRC tahun 1997 ini.

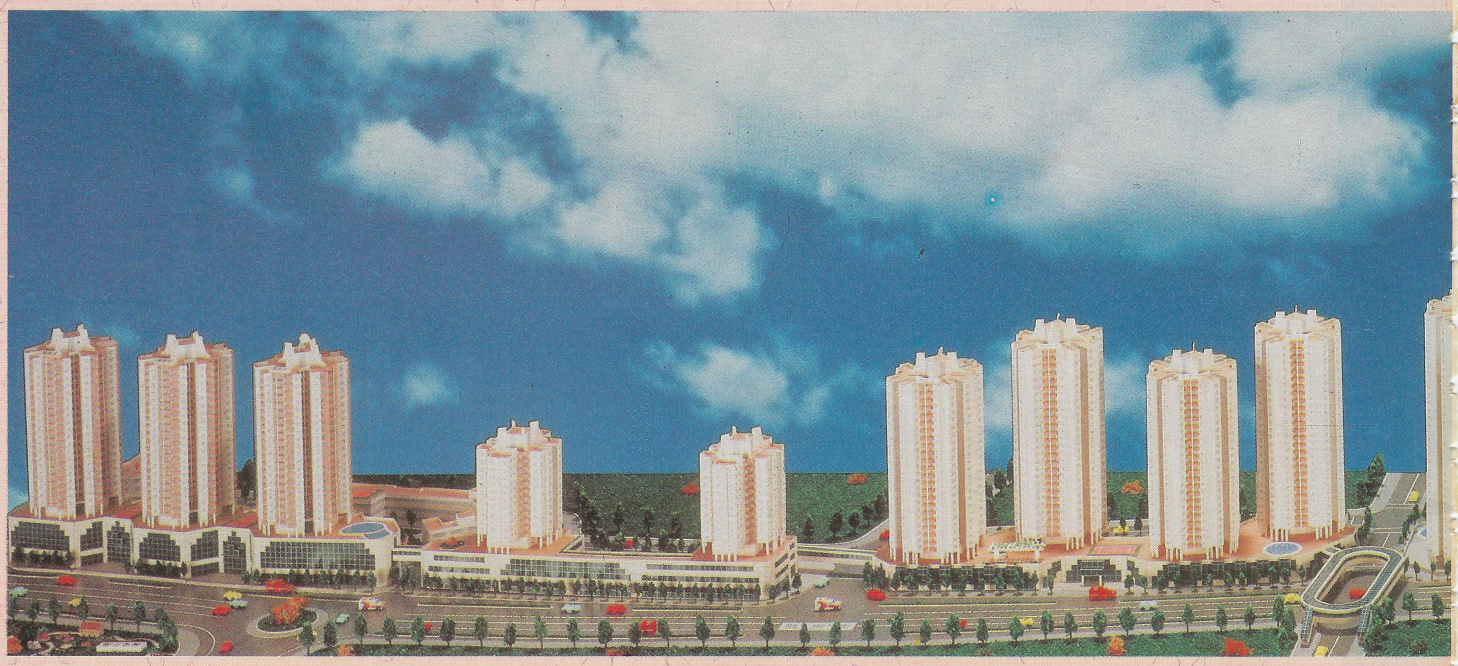


ZHENG DE LI
PRESDIR. BOLD SHINE INVESTMENT

"Dalam tiga tahun terakhir harga apartemen di Ghuangzhou mengalami capital gain 200-300%," papar Zheng De Li Presiden Direktur Bold Shine Invetment Ltd. yang merupakan *marketing management* dari proyek *Pearl Garden* (Hong Kong)

Untuk memuaskan konsumennya, Guangzhou Dar Ming Realty Development Co Ltd, developer yang membangun *Pearl Garden* Condominium, tampaknya tak main-main. Coba, lokasi yang dipilihkan benar-benar strategis dan *feng shui*-nya sudah diperhitungkan begitu cermat. Terletak di jantung kota di Jalan Dongxiao dan kelilingi oleh areal-areal kelas satu.

Apartemen ini berseberangan jalan dengan Xiangang Park dan areal permukiman kelas satu. Sedang di sebelah Timur adalah Universitas Zhongshan.



Sehingga, bagi putra-putri Anda yang kuliah di sana, membeli apartemen ini tentu sangat tepat. Sedang di sebelah Utara ada Haiyin Park dan kawasan diplomatik. Dan, yang sangat unik, jika Anda layangkan pandangan ke Utara-nya lagi, tersaji sebuah pemandangan nan menyenangkan mata. Jembatan yang melintasi Sungai Haiyin yang terkenal dengan desain unik bak dua buah layar kapal, terlihat begitu indah. Lukisan alam di sana makin mempesona, tatkala sore tiba dan langit berwarna merah tembaga. Lalu, jika Anda layangkan pandangan ke arah Barat, terlihat pula keindahan Sungai Pearl. Jika disaksikan dari lantai paling atas, tersaji pemandangan indah ke seluruh Kota Guangzhou, kota yang merupakan pintu gerbang Cina yang berhadapan langsung dengan Hongkong. "Pokoknya, lokasi *Pearl Garden* Apartemen benar-benar strategis dan sudah disesuaikan dengan *feng shui* yang menguntungkan," papar Ir. Hanafi Karmawidjaja, Presiden Direktur PT Citralanggeng Sentosaabadi, yang mengkoordinir pemasaran apartemen ini di Indonesia.

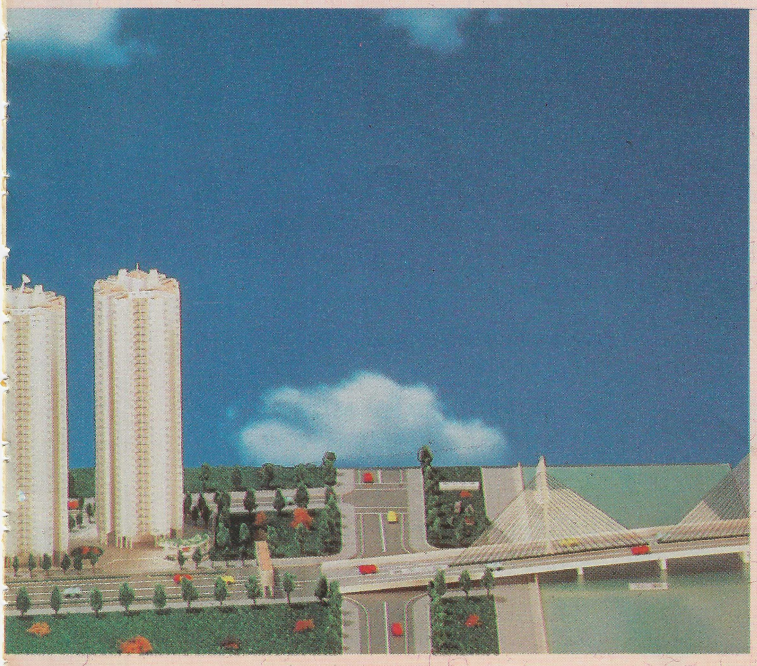
PUSAT PERBELANJAAN

Apartemen termegah di Kota Guangzhou ini dilengkapi dengan fasilitas yang lengkap. Pelayanannya setara dengan hotel bintang lima. Mempunyai ruang konperensi, pusat perbelanjaan, klinik kesehatan pribadi, *club house,* ruang baca dan karaoke. Selain itu juga ada IDD telepon, gimnasium dan sauna, pusat kecantikan dan kebugaran, sekolah *play group* mulai dari TK, SD dan SMP. Sedang sarana olahraganya lapangan tenis, bulutangkis, bola voli dan kolam renang. Kantor pos dan kantor polisi juga fasilitas penting di hunian modern ini.

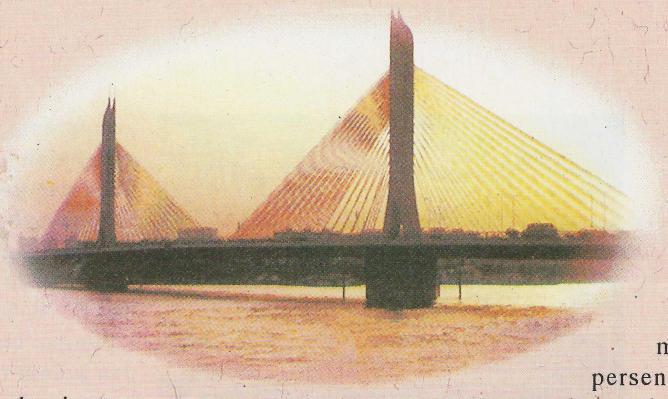
Yang istimewa lagi, jangka waktu hak atas tanah di sini relatif panjang. Kantor Pertanahan Pemerintahan Kota Guangzhou telah mengeluarkan hak penggunaan tanah untuk jangka waktu 70 tahun. Developer Guangzhou Dar Ming Realty Development Co Ltd telah mengantongi izin nomor 79 tahun 1992.

Menyangkut soal hukum dan perizinan ini, developer *Pearl Garden* Condomonim juga sudah menyiapkan segala sesuatunya. Maklum, developer besar yang berpusat di Hongkong ini sudah berpengalaman luas dalam menangani berbagai proyek properti di Beijing, Giangxie, Henan, Tsing Tsou dan propinsi Shandong. Coba, di samping hak atas tanah, perizinan lain juga sudah dikantongi. Misalnya, izin mendirikan bangunannya dikeluarkan Badan Perencanaan Kota dengan titel No. 1550 tahun 1992. Izin penjualan bagi orang asing No. 275 tahun 1992 juga telah diterbitkan Departemen Perekonomian Luar Negeri dan Perdagangan, soal izin investasi terhadap aset tetap dikeluarkan Badan Perencanaan Kota No.92016345 dan izin konstruksi juga telah dikeluarkan Badan Perencanaan Kota berdasarkan izin nomor 55 tahun 1992. Selain itu, karena apartemen ini dipasarkan sebelum bangunannya selesai, apartemen ini juga sudah dibekali dengan izin *pre-sale* No. 930023 dari Badan Pertanahan Kota Guangzhou.

Pokoknya, dari segi legalitas, apartemen ini tak ada lagi masalah. Bahkan, konsumen juga dilindungi dan tak perlu khawatir keamanan uang yang sudah disetornya. Soalnya, yang menerima uang angsuran tidak langsung developer, tapi kantor pengacara. Menurut Hanafi, kantor pengacara bersama bank mortgage yang bermarkas di Hongkong, mengelola angsuran yang dibayar pembeli dan selalu memantau perkembangan proyek yang kini sudah konstruksi sudah sampai lantai 10. Pembayaran ke developer tidak akan dilakukan sebelum proyek itu dinilai layak dan memenuhi persyaratan sesuai dengan yang diperjanjikan.



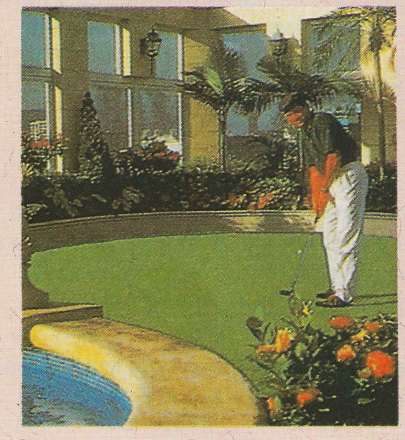
APARTEMEN DI GUANGZHOU



JEMBATAN YANG MELINTASI SUNGAI HAIYIN

Keseluruhan pembangunan akan selesai dan diserahkan kepada pembeli Agustus 1995.

Desain apartemen ini dibuat sedemikian rupa, sehingga *view*-nya menguntungkan semua penghuni. Tak ada satu pun yang merasa dirugikan dan mendapat unit yang tidak menguntungkan. Harga yang ditawarkan tergolong murah, karena penjualan saat ini masih diberikan total diskon sampai 40 persen.



GOLF INDOOR

SECURITY SYSTEM

Begitu juga tipe yang ditawarkan hanya dua macam. Pertama, tipe luas lantai 119,28 meter persegi dengan jumlah kamar tidur tiga buah. Harganya sebelum diskon 30 persen berkisar mulai dari 216.296 dollar AS sampai 297.920 dollar AS (makin tinggi lantai yang diambil makin mahal). Kedua, tipe dengan luas 108,78 meter persegi dengan jumlah kamar tidur dua buah. Harganya sebelum diskon 30 persen mulai dari 196.892 dollar AS sampai dengan 268.031 dollar AS (dari lantai tertinggi sampai lantai terrendah).

Pola pembayaran pun bisa menggunakan empat cara. Pertama, pada bulan I dan 2 masing-masing dibayar uang muka 5 persen dan sisanya 90 persen pada bulan ketiga dibayar tunai. Dengan pola ini pembeli bisa mendapat tambahan diskon 10 persen, sehingga total diskon yang didapat 40 persen. Pola kedua, bulan I dan 2 boleh membayar uang muka masing-masing 5 persen dan pada bulan ke 3 dibayar 30 persen. Sisanya yang 60 persen bisa digunakan fasilitas kredit pemilikan apartemen (KPA). Jika dililih pola kedua ini, pembeli mendapat tambahan diskon 5 persen lagi, sehingga total diskon yang didapatnya 35 persen.

Ketiga, adalah dengan mencicil. Polanya, bulan 1 dan 2 dibayar uang muka 5 persen. Lantas bulan ke 3 sampai bulan 14 dicicil lagi masing-masing 3,75 persen. Selama itu pembeli bebas dari bunga. Dan selanjutnya pembayaran 3,75 persen dari bulan ke 15 sampai 26 hanya dikenakan bunga 5 persen.

Pola ke empat adalah dengan membayar uang muka pada bulan 1,2 masing-masing 5 persen dan bulan ke 3 sampai ke 6 dicicil 3 persen. Sisanya yang 40 persen dapat memanfaatkan KPA. Bank yang sudah memberi komitmen untuk memberikan fasilitas KPA untuk apartemen ini adalah Sinhua Bank. Suku bunganya pun hanya 9 persen dengan mata uang dollar Hongkong.

Uniknya lagi, jika Anda membeli apartemen ini, walaupun letaknya di Kota Guangzhou, Cina, namun Anda dapat merasakan nuansa Indonesia di sini. Soalnya, semua perabotan (furniture) berasal dari dan buatan Surabaya. Tak hanya itu, pintunya yang terbuat dari jati, lantai yang dari parket dan kusen-kusennya juga berasal dari Surabaya. Jadi, "Suasana Indonesia lebih dominan," tutur Hanafi Karmawidjaja lagi.

Bagi orang yang berpikir ke depan, apartemen ini layak menjadi tempat hunian yang menyenangkan dan investasi yang jitu. Apalagi tahun 1997, saat mana Hongkong akan kembali ke pemerintahan Cina, sudah di ambang pintu. Jika itu terjadi, Kota Guangzhou akan menyaingi Hongkong sebagai kota bisnis dunia. Dan, harga properti di sana juga akan melambung. Jadi, bersiap-siaplah menuai *capital gain* yang menggiurkan.

Keterangan Lebih Lanjut Hubungi:

Bold Shine Investment Ltd.
Hong Kong

PT Citralanggeng SentosaAbadi
Telp. 553-8756, 522-6809, 522-6810
Facs: 553-8757
Indonesia

ADVERTORIAL

Are your Company listed ?
If not ...
You could be missing out on a major Sales.

CALL US TODAY !

ADC CATALOGUE Architects Designers Contractors

INDONESIA EXPORT TRADE Showcase

INDONESIA OFFICE HANDBOOK

PT. AREMGO GRAFINDO
Jl. Batujajar No. 4-B Jakarta 10120 - Indonesia
Tel : (021) 3854348 (Hunting) Fax : (62-21) 3852892

DOK.TED SULISTO

Desain interior gaya klasik Regency, yang berkesan megah, dengan pengolahan ruang bersifat simetri. Banyak menggunakan warna-warna terang, serta cermin sebagai sumber penerang tambahan.

DESAIN

ITERIOR G AYA KLASIK EROPA

desain interior gaya klasik Eropa menuntut tingkat kecermatan detail yang tinggi. Dibutuhkan kreativitas dan inovasi tersendiri, untuk menyesuaikannya dengan iklim Indonesia.

Perkembangan bisnis properti di tanah air tidak ubahnya seperti air yang mengucur deras. Berbagai konsep arsitektur ditawarkan oleh para developer dalam menjajakan unit-unit bangunannya, baik itu *landed houses* (real estate) maupun multi *storey houses* (condominium, apartemen). Diantaranya, menggunakan gaya arsitektur Eropa yang sifatnya klasik, maupun yang hanya menggunakan elemen dekoratif sebagai aksentuasi bangunan.

Apabila kita kaji lebih mendalam mengenai sejarah perkembangan arsitektur Indonesia yang banyak terpengaruh oleh bentuk-bentuk arsitektur kolonial yang notabene adalah arsitektur gaya Eropa, maka tidaklah mengherankan apabila bentuk-bentuk klasik Eropa sudah tidak asing lagi di mata pemerhatinya.

Berangkat dari *trend* yang mulai mewabah dalam konsep perancangan eksterior bangunan yang sangat erat keterkaitannya dengan desain interior unit hunian, menimbulkan tumbuhnya spesialisasi desainer interior yang mengkhususkan pada gaya-gaya arsitektur Eropa. Keadaan ini timbul, tidak hanya dikarenakan persaingan pasar dalam mengantisipasi tuntutan konsumen, tetapi idealnya adalah agar karya perancangan yang dihasilkan benar-benar merupakan suatu keterpaduan konsep yang matang.

Untuk memperoleh konsep yang matang, perlu dimengerti sejarah perkembangan arsitektur Eropa secara mendalam. "Bentuk arsitektur gaya Eropa adalah puncak dari perkembangan arsitektur, dimana detail, proporsi, serta elemen dekoratif, seperti ornamen maupun *sclupture*, kesemuanya direncanakan dan dirancang dengan cermat dan teliti", ungkap Ted P. Sulisto, seorang konsultan desain interior dengan spesialisasi gaya Eropa, "sehingga bisa dikatakan sebagai hasil seni karya manusia yang mendekati kesempurnaan."

Walaupun nyaris sempurna, kita tidak bisa mengambilnya mentah-mentah, perlu banyak penyesuaian apabila akan digunakan di sini. Dibutuhkan daya kreativitas dan inovasi yang tinggi, yaitu antara lain dengan membuat analisa berbagai alternatif penggunaan bahan material bangunan yang disesuaikan dengan keadaan iklim Indonesia. Disamping itu juga diperlukan modifikasi bentuk perabot, yang mana pada masa lalu belum pernah ada.

Yang tidak kalah pentingnya adalah dalam perancangannya juga digunakan pendekatan teknologi modern, misalnya sistem lighting, yang fungsinya selain untuk kenyamanan ruang, juga untuk menghasilkan nuansa ruang yang diinginkan. Begitu pula dengan penggunaan sistem pengudaraan buatan, sistem pencegah bahaya kebakaran maupun sistem keamanan.

***

Cikal bakal gaya arsitektur Eropa diyakini berasal dari arsitektur Yunani kuno. Peninggalan arsitekturnya berupa bangunan-bangunan publik, khususnya kuil dan *theatre*, masih bisa dilihat sampai saat ini. Bentuk-bentuk arsitekturnya berevolusi melalui ruang waktu yang panjang, semenjak kekaisaran Romawi, pengaruh ajaran Kristen hingga zaman kerajaan-kerajaan yang menguasai berbagai wilayah di Eropa.

Bentuk-bentuk desain interior gaya Eropa umumnya berawal dari bangunan-bangunan kerajaan maupun *country houses* (kastil) milik para bangsawan, sehingga karakter sifat ruangnya adalah sangat formal dan lebih sebagai entertaining daripada kegunaan fungsinya. Hal ini dapat kita lihat dari bentuk-bentuk detail interior dan furniture yang begitu indah.

Keadaan geografis Eropa mengakibatkan kemudahan komunikasi yang pada akhirnya saling mempengaruhi satu sama lain. Dengan mengacu pada kekuatan pengaruh, baik di Eropa sendiri, maupun di negara koloni mereka, maka gaya arsitektur yang dominan adalah dari Perancis, Italia dan Inggris.

Desain interior Perancis kuno yang sangat mewah, serta bentuk ornamen Italia kuno gaya *baroque* yang begitu rumit yang keduanya tentunya

IST/MEWA

Salah satu bentuk penggunaan elemen dekoratif eksterior gaya Eropa pada bangunan Pavilon Park apartments.

REPRO

Bentuk eksterior rumah gaya klasik Victorian yang dibangun tahun 1888 dengan kesan natural yang kuat, serta ornamentasi yang indah.

Furniture sebagai elemen interior gaya Chippendale yang lebih simple tetapi tetap menampilkan kesan estetisnya.

membutuhkan biaya sangat tinggi serta perbedaan selera seni menjadikannya kurang populer di Indonesia. Sedangkan interior gaya Inggris cukup diterima di Indonesia, karena sifatnya lebih simple, terutama pada era pabrikasi furniture oleh Thomas Chippendale yang memungkinkan penekanan biaya sehingga gaya interior tidak hanya milik para bangsawan saja, tetapi mulai memasyarakat.

Awal abad 19 merupakan periode transisional titik tolak perkembangan gaya arsitektur Inggris, dimana ekspresi bentuk klasik yang tinggi berpadu dengan tingkat kesadaran akan kemodernan mereka, sehingga timbul apa yang disebut gaya arsitektur Regency (1811-1837).

REPRO

Gaya interior zaman raja George III ini, menampilkan aspek dekoratif yang berani dengan penggunaan warna tajam, seperti kuning dengan lila. Sebagai elemen dekoratif juga banyak digunakan aksentuasi moulding yang kuat, serta bentuk-bentuk arch atau profil lengkungan yang ringan. Pada rumah-rumah yang besar, kesan mewah yang agak berlebihan sangat jelas terlihat dengan banyaknya penggunaan sutera berwarna kental.

Elemen dekoratif yang menempel di dinding sangat diperhatikan dengan mengikuti bentuk *art-work*, area dinding dan *'dado'* atau suatu peraturan proporsi yang diangkat dari *five classical Orders*. Begitu pula untuk *ceiling* atau *plafond* yang selain memenuhi syarat estetis juga memperhatikan sistem pencahayaan alami maupun buatan.

Perkembangan selanjutnya adalah British Victorian (1837-1901). Dengan adanya produksi massal dan kemudahan transportasi, seperti kanal dan jalur rel kereta, mengakibatkan mobilisasi yang tinggi dalam pengangkutan material. Sehingga hampir sepertiga rumah yang dibangun di Inggris sebelum 1914 adalah gaya Victorian.

Dalam periode ini terjadi proses industrialisasi yang banyak mempengaruhi bentuk-bentuk arsitektur *town-houses*. Penggunaan kaca-kaca lebar lebih dimungkinkan karena perkembangan teknologi. Pabrikasi *wallpaper* sangat menunjang desain interior masa ini. *Ornamentasi ceiling* banyak menggunakan bahan gips yang mudah

DOK. TED SULISTO

Drawing room (ruang duduk) gaya English country house menggunakan elemen dekoratif flora yang lebih berkesan natural, dengan banyak bukaan, baik untuk pandangan keluar maupun sirkulasi udara.

dibentuk dengan berbagai variasi cetakan.

Gaya Edwardian (1901-1914) merupakan gaya arsitektur hasil evolusi gaya Victorian dengan berbagai modifikasi dan variasi. Gaya ini bertahan hingga pecahnya perang dunia I. Dalam periode ini masyarakat London mulai mengenal *"mansion block"* atau bangunan apartemen, ini dimungkinkan dengan adanya penemuan lift/elevator. Tinggal di bangunan apartemen merupakan gaya hidup yang dianggap lebih ekonomis dan aman. Kemudian dengan berkembangnya industri kendaraan bermotor, bagi yang berpenghasilan tinggi, umumnya memiliki rumah di luar kota sebagai tempat peristirahatan.

Pengolahan elemen dekoratif mengacu pada pencampuran gaya lama, tetapi lebih sederhana. *Wallpaper* bertekstur sangat populer pada masa ini. Ciri lainnya adalah ketinggian *ceiling* yang lebih rendah dari periode sebelumnya, bentuk ornamentasinyapun lebih simple dan sudah merupakan produk pabrikasi.

***

Pengorganisasian ruang ditentukan dengan pembedaan interaksi sosial. Umumnya rumah *town house* gaya Inggris klasik terdiri dari dua atau tiga lantai. Lantai dasar biasanya merupakan area publik dan *service*, seperti; ruang tamu, dapur, ruang makan, ruang duduk. Sedangkan untuk *area private*, seperti; kamar tidur, terletak di lantai atas. Untuk pembantu rumah tangga, biasanya berada di sisi belakang bangunan dekat dapur di lantai dasar, atau di loteng.

Bahan material yang digunakan untuk lantai biasanya adalah kayu pohon pinus dalam potongan kecil yang disusun dekoratif yang disebut *parquet*. Terkadang digunakan karpet sebagai penutup lantai untuk rumah mewah, sedangkan masyarakat pada umumnya menggunakan

DOK. TED SULISTO

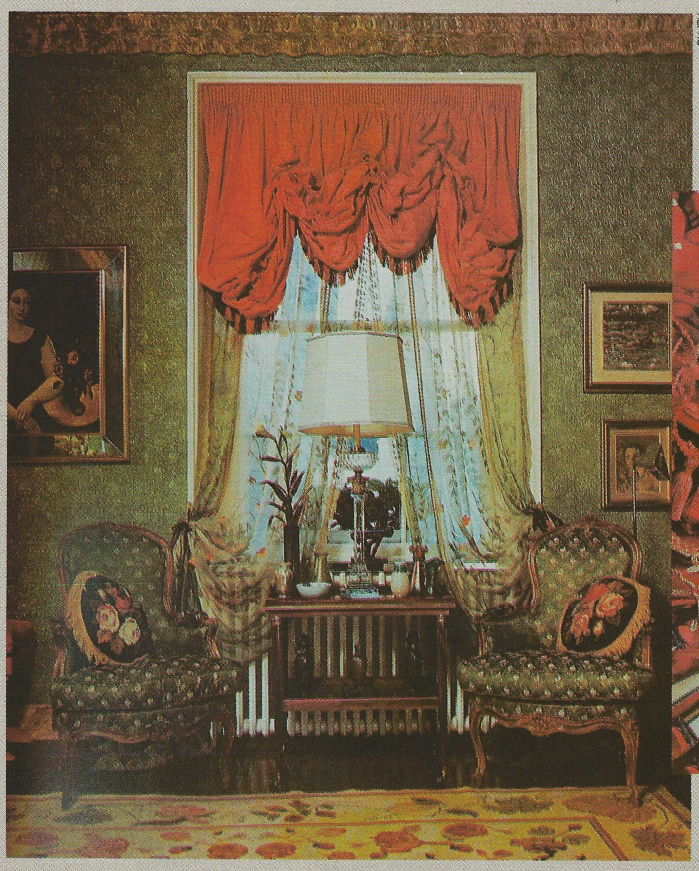
Interior gaya klasik Edwardian bersifat maskulin. Bentuknya simple dan banyak garis. Ornamentasi tidak lagi dominan, tetapi furniturenya lebih menonjolkan bentuk kayu.

floorcloth yang terbuat dari semacam lembaran kanvas yang dicetak dengan pola-pola dekoratif yang sesuai.

Pada rumah mewah digunakan kain pelapis untuk finishing dinding, yang fungsinya untuk mengurangi kelembaban udara, sekaligus mempercantik ruang. Dalam kaitannya dengan kenyamanan ruang, *ceiling* dibuat tinggi, lebih dari lima meter, yang kegunaannya adalah selain untuk sirkulasi udara, juga memberikan kesan megah dan anggun.

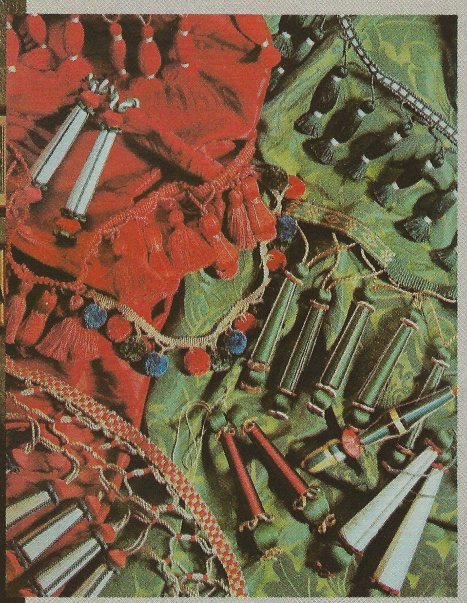
Umumnya rumah-rumah di Inggris lebih dari satu lantai, untuk itu tangga sangatlah dibutuhkan. Tangga sebagai penghubung vertikal merupakan salah satu bentuk elemen arsitektur yang menjadi indikator status dari rumah-rumah klasik di Inggris. Konstruksi, kualitas kerja dan material yang digunakan menyesuaikan dengan skala dari nilai-nilai estetis. Pada rumah yang besar, tangga terbuat dari batu dengan sistem *cantilever* menggantung pada dinding dan *railing* (pagar) tangga dengan ornamentasi detail yang indah pada akhiran tangga.

Yang tidak kalah penting adalah pintu masuk utama bangunan. Posisinya biasanya lebih tinggi dari halaman dengan satu undakan, dan menggunakan *entablature* atau elemen dekoratif yang permanen. Bahan material yang digunakan adalah pintu panil kayu dekoratif atau dengan variasi kaca. Begitu pula dengan pengolahan taman, pagar, juga tidak luput dari proses perancangan yang



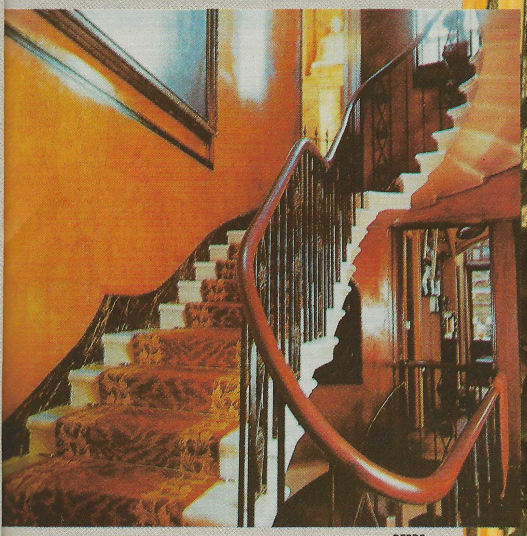
REPRO

Warna hijau dan merah banyak disukai pada akhir abad ke-19, yaitu pada saat berkembangnya bentuk interior gaya klasik Victorian. Kesan ruangnya lebih hangat, tidak semegah gaya sebelumnya. Furniture lebih menekankan pada kenyamanan.



REPRO

Elemen dekoratif pada akhiran tirai penutup jendela *(inzet)*.



REPRO

matang.

Proses perancangan yang matang, tentunya merupakan keterpaduan dari segi arsitektur, interior termasuk *furniture* dan *landscape*. Dengan melihat trend bisnis properti yang ada, apartemen sudah menjadi salah satu alternatif hunian, maka penekanannya lebih kepada desain interior dan furniture.

Desain interior gaya klasik Eropa menuntut tingkat kecermatan detail yang tinggi. Untuk menjaga kualitas desain, Ted Sulisto Designs, Inc., membatasi hanya menerima enam order per tahun. Dalam proses perancangan, setiap desain pra-rencana yang diajukan desainer interior hingga mencapai kesamaan persepsi dengan klien (pemberi tugas), diperkirakan menggunakan waktu sebanyak 30 jam kerja dengan sistem tatap muka. Pembuatan konsep menghabiskan waktu sekitar tiga sampai lima bulan (termasuk *shop drawing*). Sedangkan penyelesaian *finishing* memakan waktu sekitar satu tahun, termasuk *furniture* dan *art work*-nya yang jika diperlukan dapat dibuat khusus, untuk menjaga keserasian dan keharmonisan, serta eksklusivitas desain.

Biaya yang dibutuhkan sangat bervariasi, tergantung dari tingkat eksklusivitas desain dan juga bahan material dan asesoris (mis; lampu, cermin) yang digunakan. Umumnya bahan material yang digunakan adalah produk lokal dengan standar kualitas tertentu, kecuali bahan kain sebagai pelapis kursi maupun untuk drapery menggunakan produk impor.

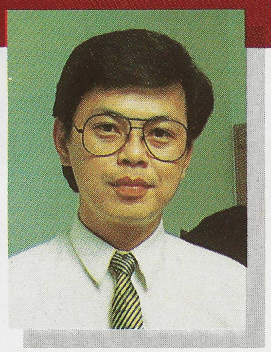
Yang perlu diingat dalam perwujudan suatu rancangan interior adalah prinsip dasar, dimana yang paling diutamakan adalah penghuni. Untuk itu kenyamanan adalah prioritas utama, ini sangat berkaitan dengan selera dan *way of life* (gaya hidup) si penghuni. Disamping itu, karena sifatnya yang eksklusif, maka hasil rancangan ini juga merupakan tampilan image atau citra dari pemilik bangunan itu sendiri ■

Swatindro
Ted Sulisto Designs, Inc.

DOK. TED SULISTO

Detail yang begitu diperhatikan dalam perancangannya selaras dengan nilai harmonis estetis yang kuat. Pengolahan lantai paduan granite tile dengan kayu jati menjadikan kesan ruang yang lebih eksklusive.

Bentuk tangga rumah di London yang secara berani menggunakan sistem kantilever pada ruang yang tidak geometris, dibangun tahun 1812, pada masa gaya klasik Regency *(inzet)*



Pengasuh: **Ir. Frans Gur** Managing Director **Datffer Cipta Sepadan, PT**

Interior Kamar Remaja

Tanya

Bersama ini kami ingin meminta advis Bapak mengenai penataan kamar tidur anak saya yang menginjak remaja. Luas kamar yang tersedia, tidak terlalu besar, yaitu 4 x 5 M^2. Atas bantuannya saya ucapkan terima kasih.

Ny. Lisa
Kebayoran Baru

Jawab

Hal yang perlu diperhatikan adalah kebutuhan pemakai kamar karena selain kebutuhan primer, yaitu istirahat atau tidur, terdapat kebutuhan-kebutuhan sekunder seperti: belajar, mendengarkan musik, berganti pakaian dan lain-lain. Hal ini yang menentukan perabotan apa yang akan direncanakan.

Sirkulasi yang terbentuk hendaknya sesingkat mungkin yang membelah aktivitas yang berhubungan dengan yang tidak berhubungan; semakin singkat sirkulasi yang terbentuk, efisiensi aktivitas akan bertambah.

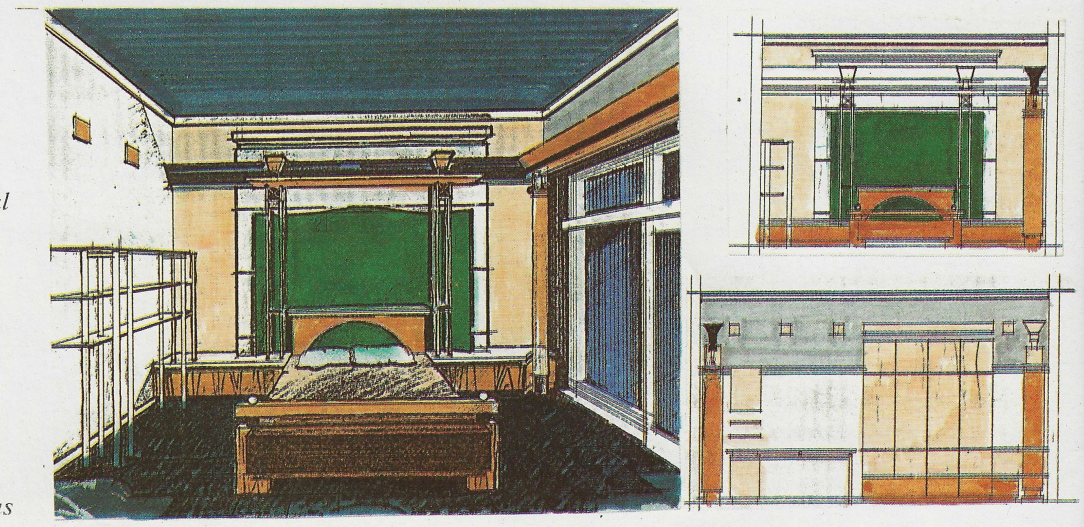
Studi dimensi perlu diperhatikan, hal ini dapat dilihat pada buku-buku standar.

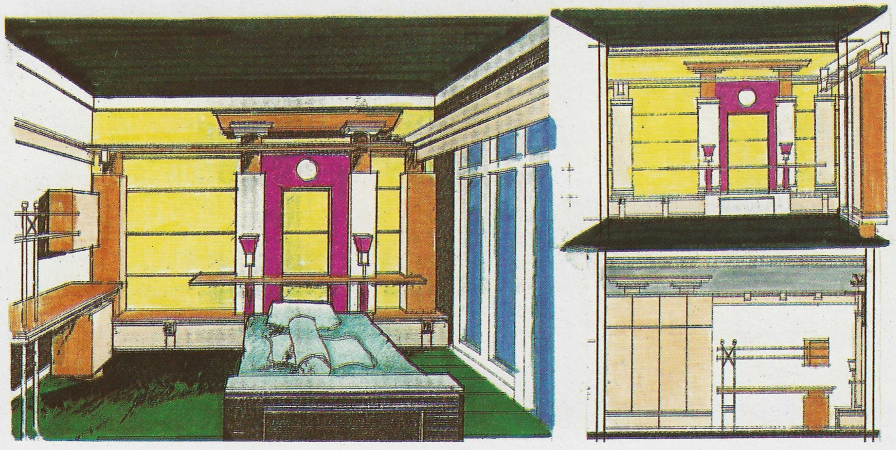
Setelah hal-hal yang fungsional, bisa ditambahkan suasana atau karakter tertentu yang dapat dicapai melalui: warna, bahan, bentuk.

Pengolahan yang paling bebas adalah bagian kepala ranjang, selain itu tentunya dapat ditambahkan "art work" pada bidang-bidang yang kosong sesuai tujuan, misalnya suasana tradisional, tropis, dll.

Kontekstual desain dengan kendala pemakai, yaitu remaja yang nantinya akan dewasa dapat dipecahkan dengan pemilihan bentuk yang atraktif tapi formal.

Untuk perbandingan kami lampirkan dua buah contoh, selamat mencoba.■





Eksterior Sport Club

Tanya

Kami telah mendapat gambar dari perencana kami untuk desain *sport club*, sebagaimana yang kami lampirkan berikut ini. Apakah Pak Frans mempunyai usul lain untuk desain bangunan bagian luarnya. Terima kasih.

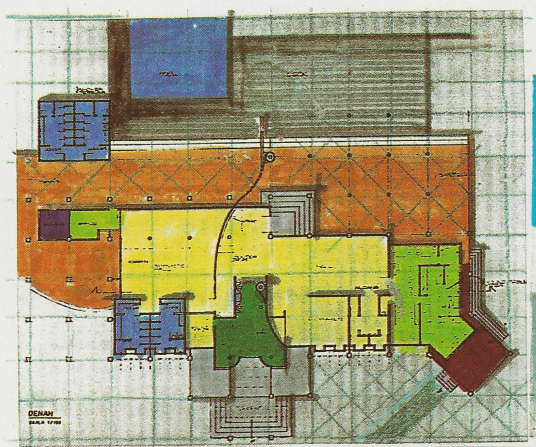
Siswadi
Jl. Sultan Syahrir, Solo.

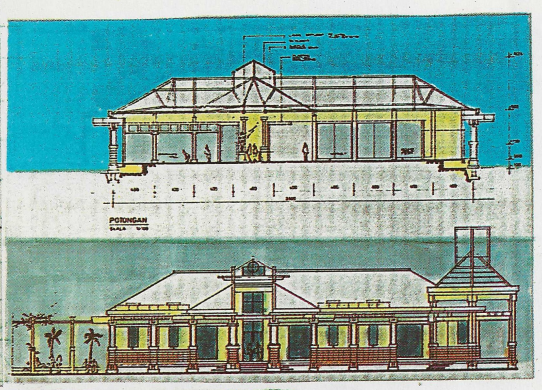
Jawab

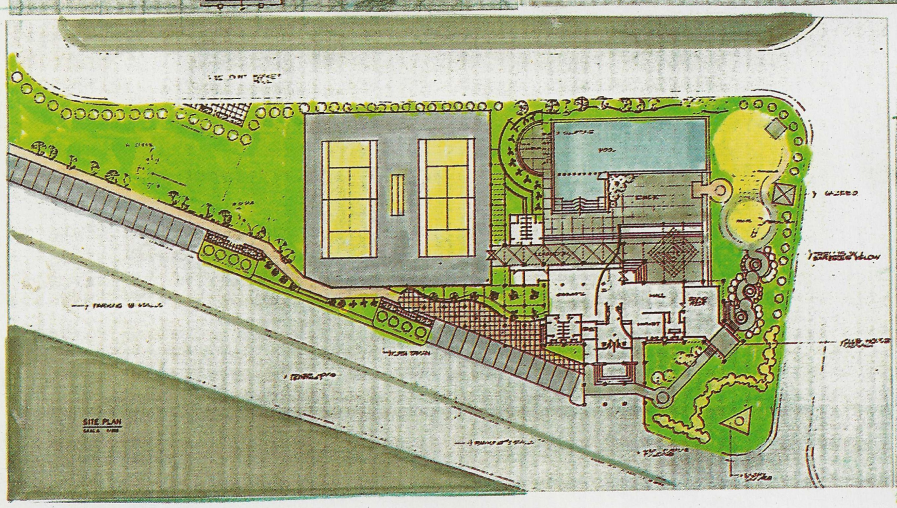
Gambar-gambar yang saudara kirimkan, saya nilai baik. Tapi untuk memenuhi keinginan Anda, baiklah akan saya bahas juga.

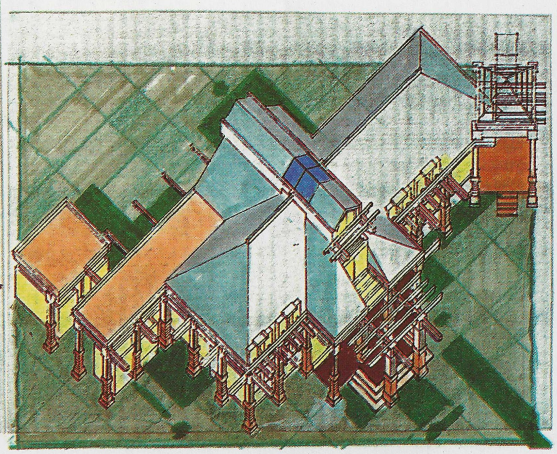
- *Ekspresi bangunan agar netral terhadap lingkungan, bisa dipilih ekspresi iklim di mana bangunan tersebut berada, yaitu ekspresi iklim tropis.*
- *Perwujudan fisik adalah arsitektur bayangan.*
- *Pengolahan detail berupa: pergola dan bidang-bidang lebar penerima bayangan.*
- *Iklim tropis dengan curah hujan tinggi diantisipasi secara ekspresi berupa penaikan dasar bangunan, "panggung", perwujudan ini menunjang fungsi bangunan yang semi rekreatif.*
- *Iklim tropis membuat tumbuhan hijau sepanjang tahun dan didekati oleh ekspresi bangunan dengan menggunakan bahan-bahan alami, seperti bata, kayu, dan batu alam.*
- *Pengolahan lingkungan bangunan hendaknya menunjang ekspresi bangunan:*
  1. Pada landscape*: pemilihan tanaman tropis, dianjurkan palm.*
  2. Pada pengerasan: dapat ditambahkan elemen yang dekat ke alam, seperti pergola kayu.

Hal ini dapat merupakan peralihan ruang, ruang luar terbuka menuju ruang dalam yang tertutup, dapat juga menata pohon-pohon tropis yang dekat ke bangunannya agar dapat dinikmati pengunjung pada skala pejalan kaki. ■









Wadah Lilin, Pernik Interior Fungsional

Wadah lilin (candle-stick) termasuk pernak-pernik dalam tatanan interior. Dengan desain yang eksotik, ia juga dapat difungsikan untuk berbagai keperluan.

Dengan adanya lampu listrik sebagai penerang buatan, fungsi lilin beserta wadahnya saat ini lebih merupakan unsur estetis dalam perancangan interior ruang. Meski begitu, ia tetap menjadi pernak-pernik yang digemari karena dapat menunjang tatanan interior secara keseluruhan.

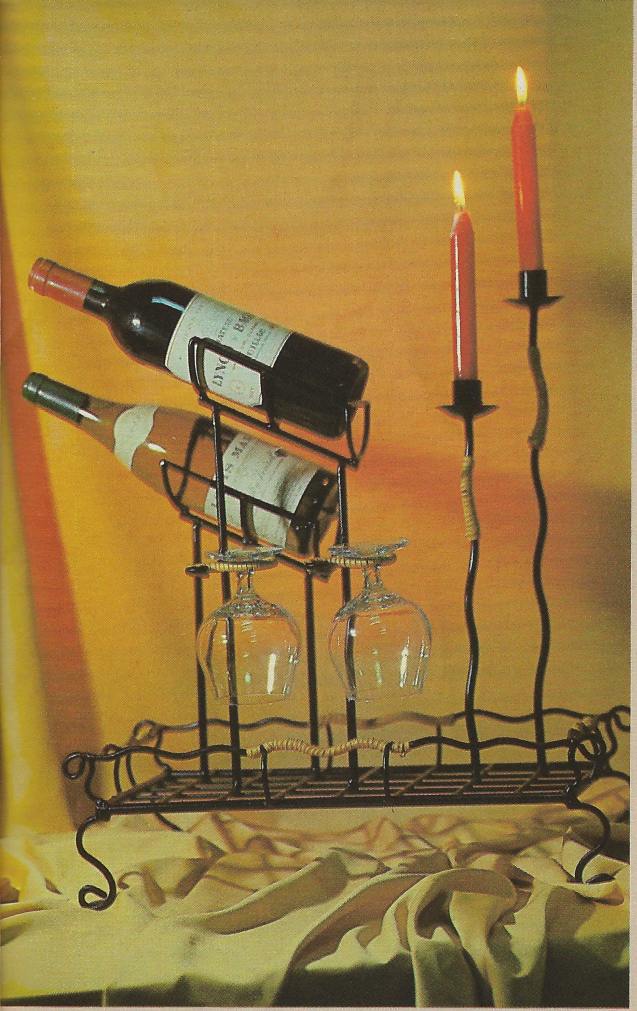
Trend ini agaknya tak ingin disia-siakan PT Polesta Anggradiani. Perusahaan perancang interior dan landscape yang telah cukup lama memproduksi mebel-mebel besi ini, juga menciptakan wadah lilin dari bahan dasar besi beton bulat serta besi pelat. Proses pembuatannya dapat disebut sederhana: besi yang telah dipanaskan, ditempa dan diulik sesuai desain yang diinginkan. Selanjutnya di-finishing dengan cat, dan jadilah ia pernik interior dengan berbagai desain eksotik.

Penggunaan bahan-bahan yang sifatnya kokoh, kuat dan maskulin ini disulap dalam bentuk-bentuk desain yang dinamis dengan nuansa yang lebih feminis. Pengolahan bentuk ini sesuai dengan karakter ruang yang ingin lebih menonjolkan kesan romantis, sehingga muncul istilah populer *"dinner with candle light"*. Suasana khas ini tentunya membutuhkan sentuhan artistik yang manis dan menarik.

Disamping kegunaannya sebagai elemen dekoratif berupa wadah lilin, dengan desain yang inovatif, pernak-pernik inipun dapat difungsikan untuk banyak hal. Misalnya, wadah bunga potong sebagai penyegar dan penghias ruang, tempat minuman yang menawan, atau wadah buah di meja makan. Karena dibuat dari bahan baku besi beton, kerajinan wadah lilin ini dapat dibuat dalam berbagai desain menarik dan dipasarkan dengan harga yang terjangkau. *(Med)*

Wave candlestick, dengan desain besi pelat bergelombang dililit kulit warna-warni untuk 4 buah lilin.

Ditawarkan dengan harga Rp 40.000.



Wine Parcel, wadah lilin yang sekaligus berfungsi sebagai tempat minuman yang unik. Sesuai untuk pelengkap interior jamuan makan. Harga yang ditawarkan Rp 40.000

Fruit Candlestick Vase, wadah lilin yang juga berfungsi sebagai tempat buah. Sesuai untuk pelengkap interior di ruang makan. Harga yang ditawarkan Rp 45.000

Candlestick vase, wadah lilin tunggal. Didesain dengan pola-pola sederhana, namun tampil eksotik. Harga per buah Rp 20.000

Aries Candlestick, wadah lilin dengan bentuk cukup unik yang dililit kulit. Bagian atas dapat dirangkai dengan bunga segar. Cukup menarik sebagai pernik interior. Ditawarkan dengan harga Rp 25.000

Foto: Tatan Rustandi

Listen and Compare...

106.15

ramako
MAGIC MUSIC 106.15 FM

BTN Tower Lt. 19, Jl. Gajah Mada No. 1 - Jakarta 10130.
Telp. 3862701 (Hunting), Fax. : 3862707

Kuliah Subuh
SETIAP HARI
05.30 - 06.00
Bimbingan Rohani oleh para ulama

Ramako Special Day
SETIAP HARI
06.00 - 07.00, 12.00 - 13.00, 21.00 - 22.00
Bingkisan di hari khusus bagi yang berulang tahun, perayaan kenaikan jabatan, pekerjaan baru, ataupun peresmian perusahaan baru

Ramako Today
SETIAP HARI
07.30
Ringkasan berita-berita politik, ekonomi, sosial budaya dan bisnis di Indonesia dan dunia International dilengkapi dengan informasi data-data transaksi bursa terakhir

Informasi Lalu Lintas
SENIN - SABTU
06.00 - 09.00, 12.00 - 13.00, 16.00 - 18.00
Reporter langsung kondisi lalu-lintas Jakarta

Executive Rumours
SABTU
08.00 - 08.45
Diskusi santai dengan bahasa populer, mengupas sisi kehidupan lain seorang eksekutif, bersama Bani Ratmilia dan Edwin Trio Libels.
Acara ini disponsori oleh AJB eksekutif dari Bumi Putera

Lady Extravaganza
JUM'AT
18.00 -18.30
Penampilan sosok "lady" yang punya berbagai macam kelebihan, bersama responden yang langsung dapat berdiskusi dengan Auk Moerad (Foto Model)

Magic Lover
SENIN - SABTU
12.00 - 15.00
Permintaan lagu khusus (melalui fax) untuk kolega serta kerabat di tengah kesibukan kerja

Late-late Nite
SENIN - JUM'AT
22.00 - 01.00
Acara di ujung malam yang melibatkan pendengar untuk berbagi rasa serta mencari solusi terhadap masalah yang tengah dihadapi:
dari masalah sex hingga ke lingkungan hidup

Magic Breakfast
SENIN
08.00 - 08.30
Perbincangan dan tanggapan para pakar terhadap topik aktual yang tengah dibicarakan masyarakat, dengan pemandu khusus DR. Anwar Nasution, Ciptono Dharmaji, Hartoyo Wignowiyoto

Magic Request
SENIN - SABTU
21.00 - 23.00
Pilih memilih lagu dan saling berkirim salam disaat menjelang istirahat malam melalui telepon

Jakarta Review
SELASA - KAMIS
17.00 - 17.30
Ringkasan informasi mengenai berita yang beredar di Jakarta hari ini

Wednesday Flash Back
(TRACKING THE MUSIC OF THE 70'S)
RABU
06.00 - 01.00
Penampilan lagu-lagu hits ditahun 70-an

Saturday Night, Sunday Morning
MINGGU
01.00 - 05.00
Request Music di tengah malam hingga dinihari

Saturday Love Zone
SABTU
10.00 - 21.00
Acara pemutaran lagu-lagu kenangan yang bertema cinta yang mem berikan nuansa memory indah bagi anda

Sunday Flash Back
(TRACKING THE MUSIC OF THE 60'S)
MINGGU
06.00 - 01.00
Acara pemutaran lagu-lagu kenangan yang berorientasi pada lagu tahun 60-an atau pernah hits di tahun 60-an sepanjang hari

KPR

Suku Bunga Naik, Suku Bunga KPR-pun Naik

Naiknya suku bunga deposito belakangan ini langsung berdampak terhadap suku bunga KPR. Beberapa bank penyalur KPR mulai bulan ini sudah menaikkan tingkat suku bunga mulai dari 0,5 sampai 3 persen

Spekulasi soal kenaikanya suku bunga KPR akibat naiknya suku bunga deposito belakangan, terjawab sudah. Meskipun Gubernur BI Soedradjad Djiwandono berkali-kali mengingatkan agar bank berhati-hati dalam menaikkan suku bunga kredit, namun beberapa bank penyalur KPR sudah tak tahan lagi. Jika pada bulan September suku bunga KPR masih bervariasi antara 16 sampai 20 persen per tahun, maka bulan ini mulai naik. Besar kenaikan berkisar antara 0,5 sampai 3 persen.

Sebagaimana diketahui, bulan lalu beberapa bank pemerintah dan bank swasta nasional mulai menaikkan bunga deposito dari rata-rata 12 persen menjadi kurang lebih 14,5 persen per tahun. Bank-bank yang tidak mempunyai sumber dana murah dan menggantungkan sumber dananya dari dana masyarakat, boleh jadi gerah. Dan, sepertinya tak ada jalan lain: suku bunga KPR pun harus menyesuaikan.

Lazimnya, peninjauan tingkat bunga ini dilakukan antara 3 sampai 6 bulan untuk menyesuaikan dengan perkembangan pasar. September silam, pihak perbankan masih menyatakan bahwa dalam rangka mempertahankan tingkat kompetisi dan menggairahkan bisnis perumahan, perbankan belum akan menaikkan suku bunga KPR. Namun, selang beberapa hari kemudian, beberapa bank tidak tahan untuk tidak menaikkan bunga kreditnya. "Bank memang tak ada pilihan lain, kecuali menaikkan suku bunga pinjaman," ujar bankir Rijanto kepada *Properti Indonesia*. Sebab, demikian Komisaris Utama Bank Umum Servitia itu, dengan sumber dana yang semakin mahal, bank tidak akan bertahan bila tidak ikut menaikkan suku bunga pinjamnnya. Jadi, "Itu wajar saja," tambah Rijanto.

Bank-bank yang tidak mempunyai sumber dana murah dan menggantungkan sumber dananya dari dana masyarakat, boleh jadi gerah. Dan, sepertinya tak ada jalan lain: suku bunga KPR pun harus menyesuaikan.

Hasil survai *Properti Indonesia* menunjukkan, dari lima belas bank penyalur KPR yang ditampilkan bulan ini, terdapat sembilan bank yang sudah menaikkan suku bunga KPR-nya. Sedang-kan enam bank lainnya masih mencoba untuk bertahan. Modern Bank misalnya, pada bulan September sesuai dengan *down payment*, suku bunga KPR berkisar antara 16 sampai 18 persen. Misalnya, jika DP 20 persen, bunganya 18 persen, DP 30 persen bunganya 17 persen dan DP di atas 40 persen bunganya hanya 16 persen. Tetapi, begitu suku bunga deposito naik, Modern Bank menaikkan bunga KPR sebesar 3 persen. Coba, kredit dengan jangka waktu 5 tahun besar bunga 19 persen, 10 tahun bunganya 20 persen dan 15 tahun bunga 21 persen.

Bank lain, seperti Bank Niaga, menaikkan suku bunga sebesar 1,75 persen, Bank Bumi Putera naik 1,5 persen, Bank Danamon naik 1 persen, Jayabank naik 0,5 persen, Bank Umum Servitia 1 persen dan Metropolitan Bank naik 2 persen. Yang bakal tidak mengikuti trend kenaikan bunga ini barangkali hanya BTN dengan Bank Papan. Kedua bank ini meskipun sejak 1 September menaikkan bunga deposito sebesar 0,5 persen, namun keduanya mampu bertahan dengan bunga lama. Bahkan, khusus untuk kredit konstruksi, Bank Papan malah menu-runkan suku bunganya sebesar 1 persen.

Namun, bertahannya suku bunga lama di BTN dan Bank Papan, inipun hanya berlaku untuk RS/RSS dan tidak untuk semua jenis KPR. Ini dimungkinkan karena kedua bank ini menerapkan prinsip subsidi dan ada dana penyertaan peme-rintah yang cukup murah di samping ada juga dana murah jangka panjang yang diambil dari masyarakat. "BTN menerapkan tingkat suku bunga dengan prinsip subsidi silang. Untuk debitur yang berkemampuan rendah diterapkan bunga rendah, sedangkan bagi kelompok debitur besar ditetapkan suku bunga pasar," tutur Dirut BTN Widigdo Sukarman. Hal senada dikatakan pula oleh Alita Marsanti, *Vice President* Bank Papan. Menurut Alita, karena sumber dana Bank Papan dari obligasi, maka bunga ini akan ditinjau pada saat jatuh tempo. Akan halnya untuk kredit konstruksi, di Bank Papan juga sudah naik 0,5 persen menjadi 19,5 persen.

Semua orang tahu, korelasi antara suku bunga perbankan dengan bisnis properti. Jika suku bunga menurun, properti akan bergairah. Begitu sebaliknya. Kita tentu berharap, kenaikan tahap selanjutnya tidak terjadi lagi. Soalnya, jika suku bunga makin tinggi, harga properti tentu kian mahal. Dan daya beli masyarakat menengah ke bawah yang sudah lemah itu, akan semakin melemah lagi ■ *HP.*

BEBERAPA PILIHAN KPR PERBANKAN

NO.	BANK	KPR	PLAFON (Rp)	BUNGA	WAKTU	UANG MUKA	ANGSURAN (Rp)	PROVISI	ADMINISTRASI
1.	**Modern Bank**		Min. 20.000.000 Maks. Tdk ditentukan	19 % 20 % 21 %	1 - 5 Tahun 6 -10 TAHUN 11-15 tAHUN	20%	Min. 371.276 Maks. -	1%	100.000
2.	**Bank Bumi Putera**	KPR Karuni	Min. 20.000.000 Maks. 400.000.000	19 % (Efektif)	1 - 15 Tahun	20%	Min. 307.777 Maks. 36.576.882	1 %	-
3.	**Executive International Bank**	KPR Executive	Min. 20.000.000 Maks. 350.000.000	20 % (Efektif)	1 - 5 Tahun	20%	Min. - Maks. -	1%	100.000
4.	**Bank Niaga**	Niaga Home Kredit	Min. 15.000.000 Maks. 400.000.000	19 % (Efektif)	1 - 15 Tahun	20%	Min. 157.458 Maks. 18.288.441	1%	Bebas
5.	**Bank Utama**		Min. 50.000.000 Maks. 250.000.000	19 % (Efektif)	1 - 15 Tahun	20%	Min. - Maks. -	1 %	250.000
6.	**Bank Tabungan Negara**	KPR Griyatama	Min. 4.500.000 Maks. 300.000.000	RSS=8,5%, RS=11%, kredit <50 juta= 17%, kredit >50 jt= 17,5% (Efektif)	1 - 15 Tahun	20%	Min. 35.637 Maks. 29.500.000	0,5%	50.000
7.	**Aspac Bank**		Min. 10.000.000 Maks.tidak ditentukan	20% (Efektif)	1 - 10 Tahun	20%	Min. 186.672 Maks.tergantung kredit	1%	1 per mil
8.	**Bank Danamon**	KPR Prima Griya	Min. 10.000.000 Maks. 500.000.000	DP 20%=17,75% DP30-50%=17.25% DP > 50%= 17%	1 - 15 Tahun	20 - 50%	Min. 146.687 Maks. 45.721.100	1%	150.000- 500.000
9.	**Bank Delta**	Griya Delta	Min. 25.000.000 Maks. 500.000.000	DP > 50% = 18%, DP 20-30%=19,5%	1 - 15 Tahun	20-50%	Min. 382.450 Maks. 49.166.666	1%	100.000
10.	**Jayabank**	KPR Jaya	Min. 10.000.000 Maks.tidak ditentukan	17,75% (Efektif)	1 - 10 Tahun	20 %	Min. 175.385 Maks. -	1 %	100.000
11.	**Bank Umum Sertivia**	Servitia Home Plan	Min. 50.000.000 Maks. 500.000.000	19% (Efektif)	1 - 10 Tahun	20 %	Min. - Maks. -	1%	Kredit > 100 juta 200.000
12.	**Bank Papan Sejahtera**	KPR Papan	Min. 4.500.000 Maks. 500.000.000	RSS= 8,5%, RS= 11 %, Kredit < 100 juta=17,5% (Efektif)	1 - 20 Tahun	20%	Min. - Maks. 46.197.685	1%	1% dari nilai kredit
13.	**Bank Metropolitan**	-	Min. 50.000.000 Maks.tidak ditentukan	22% Efektif	1 - 5 Tahun	30 %	Min. - Maks. -	1 %	150.000
14.	**Bank Uni versal**	-	Min. 30.000.000 Maks. 500.000.000	DP 40% = 17% DP 30 % =17,5% DP 20 % = 18% (Efektif)	1 - 15 Tahun	20-40%	Min. 472.373 Maks. 63.677.345	1%	150.000
15.	**Bank Baja International**	-	Min. 10.000.000 Maks. Tdk ditentukan	19% Efektif	1 - 10 Tahun	30%	Min. - Maks. -	1 %	50.000

PEMBIAYAAN

ASURANSI	TAKSASI	NOTARIS	KEMUDAHAN	MASA PENCAIRAN	PROYEK/ REKANAN	LOKASI	SOLUSI BILA MACET
Tergantung nilai dan jangka waktu Kredit	Tidak ada	350.000	Tidak ada	-	Taman Modern, Bukit Modern, Modernland	Jabotabek	Bank Guarantee atau dibeli kembali
Kebakaran: tergantung nilai rumah, Jiwa tergantung nilai kredit	Tidak ada	Tergantung nilai kredit	Tidak ada	1-2 minggu	Semua prinsipnya dibiayai	Jabotabek	Maksimal 3 bulan atau 3 kali peringatan, kemudian diberi waktu untuk menjual sendiri, lelang tertutu
Kebakaran: Tergantung luas bangunan, Jiwa: Tergantung umur dan jangka waktu kredit	Tidak ada	Tergantung notaris	Tidak ada	1-2 Minggu	Muara Indah Kapuk	Jabotabek, Batam	Setelah 3 bulan rumah ditarik
Tahun I bebas asuransi kebakaran	Tidak ada	Titergantung notaris	Bebas biaya administrasi, bonus bebas iuran pertama Bank Niaga Visa	2 Minggu	Jati Bening Estate, Pamulang Estate, Permata Sari,	Jabotabek	3 kali berturut-turut peringatana, 3 kali penyelesaian oleh Biro hukum Bank Niaga
Kebakaran : tergantung nilai bangunan, Jiwa : tergantung umur & pagu kredit	Tidak ada	Tergantung nilai kredit	Tidak ada	2-4 Minggu	Tidak ada	Jabotabek	3 kali peringatan, setelah itu ditarik Bank untuk dijual
Kebakaran: Tergantung nilai bangunan, Jiwa: Tidak ada	50.000	50.000	Tidak ada	2 Minggu	Hampir semua developer	Seluruh Indonesia	Over kredit atau lelang
Kerugian : seharga plafon kredit Tergantung pinjaman dan umur	Tidak ada	Tergantung kredit	Tidak ada	1 - 2 Minggu	Bogor Loke Side	Jabotabek	Lelang tertutup
Kebakaran: Berdasar luas bangunan Jiwa: Tergantung umur, jumlah dan jangka waktu kredit	Tidak ada	Tergantung kredit	225.000-500.000	Sesudah akte jual	Bintaro Jaya, Pratam Hill, Kemang Pratama, Alam Sutra, Palm Village, Budi Indah.	Jabotabek	Bank Guarante, 1 tahun dibeli kembali
Kebakaran: Tergantung nilai kredit, Jiwa: Tergantung umur	Tergantung Market Value	Tergantung nilai kredit	Tidak ada	2 Minggu	Ranco,Concord 2000, Timur Surya,Villa Novo, Gading Griya Lestari	Jabotabek	Setelah 3 bulan, over kredit atau lelang.
Kebakaran: 0,19% dari nilai bangunan, Jiwa : Tergantung umur & nilai kredit	Tidak ada	Tergantung nilai kredit	Untuk Bintaro, bunga 17%, bebas uang asuransi kebakaran.	2 Minggu	Menteng Metropolitan(Bekasi),Bintaro Jaya, BSD, Citra Garden.	Jabotabek, Surabaya	Ditarik kembali oleh Bank untuk dicarikan pembeli atau dilelang
Kebakaran: Tergantung nilai kredit, Jiwa: tergantung umur	Tidak ada	Kredit > 100 juta 170.000 - 200.000	Tidak ada	Case by Case	Griya Inti (Sunter)	Jabotabek	3 kali peringatan berturut-turut, setelah itu ditarik lembali untuk dilelang
Tergantung jangka waktu kredit.	Standar cabang	100.000	Tidak ada	95% bangunan selesai	Hampir semua Developer	Jabotabek	Over kredit atau Lelang
Kebakaran : Tergantung nilai bangunan, Jiwa : Tergantung umur & besar kredit.	-	Tergantung notaris	Tidak ada	1 - 2 Minggu	Tidak ada	Bebas	Over kredit atau lelang
Kebakaran :Tergantung nilai bangunan, Jiwa : Tergantung nilai kredit & umur	Tidak ada	400.000	Universal telebanking 24 hourse, Astra Card hanya membayar tahun pertama 30 %	1 - 2 Minggu	BSD, Kemang Pratama, Pamulang Indah	Jabotabek	Bank Guarantie, Lelang
Kebakaran: Tergantung nilai bangunan, Jiwa: Tergantung umur & nilai kredit	100.000	250.000	Tidak ada	2 Minggu	Kebayoran Regency, Harapan Masa Garden (Bekasi), Bintaro Regency	Jabotabek	3 bulan terlambat dianjurkan untuk dijual

Pembiayaan Perumahan Ala Jerman

ALITA MARSANTI

Semua penabung mempunyai hak yang sama untuk mendapatkan alokasi pinjaman tersebut.

DAHLAN REBO PAING

Setelah perang dunia kedua berakhir, Jerman perlu membangun kembali negaranya. Untuk pembangunan tersebut diperlukan dana yang cukup besar, termasuk untuk membangun rumah tinggal bagi warga negaranya. Untuk pengadaan perumahan itu, lalu disusun suatu program tabungan perumahan. Namanya dikenal dengan Baursparkassen. Istilah itu terdiri dari tiga kata: "baur" artinya membangun, "spar" artinya tabungan dan "kasse" artinya sama dengan bank.

Sistem Baursparkassen ini, sebenarnya merupakan sistem kolektif, di mana dana yang terakumulasi dalam pool, akan digunakan untuk pinjaman bagi anggota penabung itu sendiri. Agar sistem ini berjalan baik, sangat tergantung dari dua faktor penentu. Pertama, harus menabung dulu sebelum memperoleh pinjaman. Kedua, ada sistem alokasi untuk menentukan kapan si penabung mendapat hak untuk memperoleh pinjaman.

Pinjaman dan tabungan yang terkumpul ini dapat digunakan untuk membeli atau memperbaiki rumah. Sistem ini berhasil diterapkan di Jerman, karena tidak banyak terpengaruh oleh situasi pasar uang dan pasar modal. Tingkat inflasi pun relatif rendah. Karena itu, bunga tabungan cukup rendah, sehingga bunga pinjaman yang diperoleh pun juga bisa rendah.

Dalam hal ini, pemerintah Jerman akhirnya tak perlu memberikan bantuan dana seperti halnya dalam pembangunan RS dan RSS di Indonesia. Di mana, pemerintah Indonesia harus menyediakan kredit likuiditas dengan bunga yang rendah. Dukungan lain pemerintah Jerman dalam program ini adalah dengan memberikan berbagai keringan pajak.

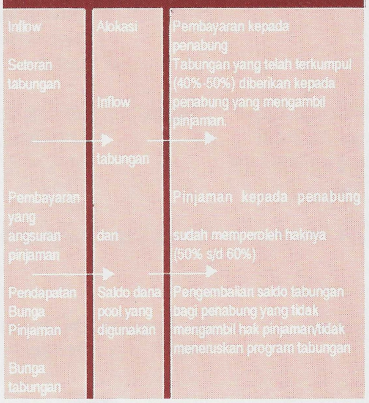
Bagaimana mekanisme kerja sistem Baursparkassen? Pada tahap awal, penabung menentukan jumlah tabungan yang ingin dicapai. Misalnya penabung menginginkan tabungan mencapai Rp 10 juta. Jadi, dalam kondisi normal, seseorang yang memerlukan Rp 10 juta akan memerlukan waktu 10 tahun agar dapat mengumpulkan dana tersebut, bila yang bersangkutan dapat menyisihkan Rp 1 juta per tahunnya.

Penabung akan menandatangani kontrak Baursparkassen, yang isi pokoknya antara lain: Pertama, jumlah tabungan yang ingin dicapai. Kedua, jangka waktu tabungan. Ketiga, minimum jumlah tabungan yang harus dicapai (40 persen atau 50 persen) dari jumlah tabungan yang ingin dicapai untuk mendapat pinjaman.

Bila umpamanya 10 orang bersama-sama menabung masing-masing Rp 1 juta per tahun, maka pada tahun pertama sudah dapat membiayai sebuah rumah dan seterusnya untuk tahun-tahun berikutnya. Dalam sistem Baursparkassen ini, semua penabung mempunyai hak yang sama untuk mendapatkan alokasi pinjaman tersebut. Namun, hak untuk memperoleh pinjaman itu baru bisa diperoleh bila tabungan yang bersangkutan telah mencapai minimum jumlah yang telah ditetapkan yaitu 40 sampai 50 persen. Tidak ditetapkan jumlah tabungan yang harus disetor setiap bulannya. Penabung bebas untuk menyetor setiap saat dan jumlah yang diinginkannya.

Walau demikian, bukan berarti tidak dapat meminjam sebelum tabungan 40 persen sampai 50 persen terpenuhi. Yang bersangkutan dapat meminjam juga (semacam kredit talangan), tapi akan dikenakan bunga pinjaman yang berlaku di pasar. Setelah tabungan mencapai 40 persen sampai 50 persen— sehingga ada hak untuk memperoleh pinjaman Baursparkassen, maka kredit talangan tersebut dapat dikonversi menjadi pinjaman Baursparkassen yang berbunga rendah.

Inflow dan Outflow dari Dana Tabungan/Baursparkassan



Untuk merangsang masyarakat menabung dengan sistem Baursparkassen ini, pemerintah Jerman memberi insentif khusus. Insentif tersebut berupa bonus setiap tahun kepada penabung. Besarnya 10 persen dari tabungan yang disetor pada tahun yang bersangkutan dengan maksimum setoran tabungan per tahun 800 DM untuk penabung singel dan 1.600 DM untuk satu keluarga. Bonus tersebut, disetor langsung oleh pemerintah ke rekening tabungan masing-masing. Akan halnya majikan atau perusahaan yang memberikan kontribusi tabungan kepada karyawannya, akan mendapat fasilitas keringanan pajak.

Di tengah susahnya mencari dana murah untuk membangun rumah di Indonesia, mungkinkah tabungan ala Baursparkassen diterapkan di Indonesia? ■

Penulis, Vice President Bank Papan Sejahtera.

mita DC-1455

SEMAKIN CEPAT LEBIH EFISIEN

Bayangkan!

DC-1455 memiliki kinerja kerja yang tinggi dengan kecepatan 14-cpm. Maksimum hasil copy pun mencapai ukuran F4. Percayalah akan kehandalan DC-1455.

Bayangkan!

Di saat mesin lain masih hanya berkutat pada masalah pengcopyan, DC-1455 sudah semakin profesional karena mampu menghadirkan teknologi *built-in Copy Binding*. Tugas Anda pun semakin ringan dan cepat terselesaikan.

Bayangkan!

Walaupun kelihatan kecil, DC-1455 mampu mengcopy *original* seperti A3 ditambah dengan kemampuan zoom 62%--141%.

Bayangkan!

Kualitas copy DC-1455 pun prima karena dengan fungsi *Photo Mode* membuat hasil copy tajam dan bersih.

Bayangkan!

DC-1455 adalah mesin copy yang ramah karena pemakaian dan pemeliharaan yang mudah, serta pemerhati terhadap lingkungan.

ANGSURAN HANYA Rp. 282.000,-

SPESIFIKASI DC-1455	
Tipe	:Platen tidak bergerak
Ukuran original	:min. A6, maks. A3
Kecepatan copy	:14 lembar/menit
Zoom	:62% -- 141%
Copy berkelanjutan	:99 lembar
Kapasitas baki	:250 lembar

pt Amida tulus sejati
SARANA SISTEM INFORMASI PERKANTORAN
Jl. KH Zainul Arifin No. 7 D/E/F, Jakarta 10130
Telp. (021) 3806766 (hunting), 3805502/03, 374436, 3853675, 3843365.

Untuk wilayah luar Jakarta, Anda dapat menghubungi beberapa dealer di kota Anda, seperti: BANDUNG: UD Mitra Abadi (022) 611705, SEMARANG: UD Amido Jaya Sakti (024) 317809, PURWOKERTO: Amido Jaya Sakti (0281) 61794, YOGYAKARTA: PT Super Jaya Mukti (0274) 61698, SURABAYA: CV Duta Amida (031) 519379, BALI: UD Copindo Utama (0361) 231103, MEDAN: Sumelco (061) 537771, PEKAN BARU: UD Tekindo Dinamika (0761) 33918, PADANG: PD Samita (0751) 25322, BANJARMASIN: CV Arizona Putra Gemilang (0511) 53767, PALANGKARAYA: UD Karya Bersama (0514) 22502, MANADO: CV Sinar Harapan Berkat (0431) 63542, PALU: CV Ruhui Rahayu & Co (0451) 22127, UJUNG PANDANG: CV Matahari (0411) 872416

Gunting dan kirimkan kupon ini ke alamat kami

PROPERTI INDONESIA

Khusus demo DC-1455, dapatkan hadiah langsung berupa T-Shirt cantik.
Kesempatan ini hanya berlaku sampai dengan 31 Oktober 1994.

DEMO CUMA-CUMA

plus Hadiah T-Shirt Cantik

Nama Perusahaan:
Alamat:
No. Telp.:
Contact Person:

HAK GUNA RUANG BAWAH TANAH

Menyoal Hak-hak di Bawah Tanah

Perkembangan pesat dunia properti menyebabkan lahirnya hak-hak baru di luar yang telah diatur UUPA. Setelah hak milik atas satuan rumah susun, mendesak pula pengaturannya hak guna ruang bawah tanah.

Pesatnya pembanguan berbagai proyek properti, terutama di kota-kota besar, telah membuat makin besarnya kebutuhan terhadap tanah. Sementara luas tanah tak pernah bertambah. Lantas, orang pun ramai-ramai membuat gedung vertikal, baik untuk hunian maupun perkantoran. Maka berkembang pulalah hak baru dalam khasanah hukum pertanahan nasional. Lewat UU No.16 tahun 1985 tentang rumah susun, dikenal hak milik atas satuan rumah susun. Hak yang bisa dipergunakan untuk hunian dan perkantoran itu, tadinya belum ada dalam daftar hak-hak yang dicantumkan dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA).

Belakangan, perkembangan keadaan tak hanya lagi memaksa orang membuat gedung pencakar langit. Gedung dan ruang yang berada di bawah permukaan tanah pun sudah mulai dikembangkan. Tersebutlah beberapa gedung yang kini menggunakan ruang bawah tanah sebagai tempat bisnis, pertokoan atau perkantoran. Yang paling terkenal adalah pusat perbelanjaan Blok M Mall yang di atasnya terdapat terminal bus dan Balai Sidang Senayan yang dulu digunakan sebagai tempat penyelenggaraan KTT Non Blok. Dan, dalam waktu dekat ini, akan semakin banyak proyek-proyek properti yang menggunakan ruang bawah tanah. Misalnya, yang kini sedang dalam taraf konstruksi adalah mixed use (superblok) *Sudirman Central Business Distric* (SCBD) yang dibangun PT Danayasa Arthatama.

Di samping masalah keterbatasan lahan, kian canggihnya teknologi konstruksi juga memaksa orang berkreasi menggunakan ruang di atas maupun di bawah permukaan tubuh bumi. Nah, setelah 34 tahun UUPA berlaku — disahkan persis 24 September 1960, apakah undang-undang itu masih bisa mengakomodir perkembangan seperti itu? Menurut Prof. Boedi Harsono SH, guru besar hukum agraria pada Universitas Indonesia dan Trisakti, ada hak-hak yang masih bisa diakomodir oleh UUPA dan ada yang memang memerlukan lembaga hak baru.

Prof.Boedi Harsono mengamati, saat ini banyak terjadi kerancuan dalam penggunaan ruang di atas permukaan bumi dan di dalam tubuh bumi. Menurut pasal 4 UUPA, hak atas tanah sebenarnya adalah hak atas (sebagian) permukaan bumi. Sehingga, pengertian memiliki hak atas tanah, hanyalah sebatas permukaan bumi saja. Sedang ruang di atas tanah dan di bawah tubuh bumi, tidak termasuk ruang lingkup yang dimiliki oleh pemegang hak. "Pemegang hak hanya dapat menggunakannya," kata Boedi. Itupun, menggunakan ruang di atas dan di bawah permukaan bumi tersebut dibatasi untuk keperluan yang wajar yang bersangkutan dengan penggunaan tanahnya. Dengan demikian, praktik menjual tubuh bumi dengan mengeruk tanah untuk menguruk tempat lain, pada hemat Boedi, adalah melanggar hukum. Sebab, tindakan tersebut sudah termasuk dalam ruang lingkup hak kuasa pertambangan. "Ini memprihatinkan. Mengapa pemerintah tinggal diam dan tak mengambil sikap untuk meluruskan itu," katanya.

Hak ini akan melengkapi khasanah lembaga-lembaga yang sudah ada dalam hukum kita, menyusul tambahan hak milik atas satuan rumah susun yang diadakan oleh UU Rumah Susun.

Begitu juga dengan penggunaan ruang udara di atas tanah, tak boleh semaunya. Semuanya disesuaikan dengan rencana tata guna tanah (RTGT). Berdasarkan RTGT itu ada pengaturan di wilayah tertentu berapa tingkat bangunan boleh dibangun. Misalnya, pada daerah yang berdekatan dengan bandar udara hanya boleh membangun pada ketinggian tertentu.

Sebatas manakah batas kewenangan pemegang hak menggunakan

tubuh bumi? Berdasarkan ketentuan UUPA, Prof. Boedi Harsono memberi batasan sebagai berikut. *Pertama*, tubuh bumi di bawah tanah dapat digunakan untuk pondasi bangunan. *Kedua*, sepanjang ruang itu masih merupakan bagian dari bangunan induknya yang dibangun di atas tanah yang dikuasai, misalnya *basement* untuk parkir. *Ketiga*, bangunan yang dibangun di atas tiang-tiang penyangga, ruang di antara tiang tersebut boleh untuk tempat parkir atau berjualan. *Keempat*, bangunan penghubung menghubungkan dua bangunan yang masing-masing berdiri di atas tanah yang dipisahkan oleh jalur tanah bukan kepunyaan pemilik bangunan yang dihubungkan tersebut.

Kelima, juga bisa diakomodir keberadaan bangunan-bangunan yang sebagian besar strukturnya berdiri di atas permukaan bumi maupun menggunakan ruang udara di atas tanah, di mana hanya memerlukan bagian permukaan bumi di bawahnya untuk menempatkan tiang penyangga. Golongan ini misalnya jalan layang, jembatan layang, jembatan penyeberangan dan jalan layang kereta api.

Berdasarkan itu, menurut Boedi, untuk bangunan seperti tersebut di atas, tidak perlu lembaga hak baru, seperti hak guna ruang udara. Namun, itu sepanjang bangunan itu dibangun di atas dan ada hubungan fisik dengan permukaan bumi.

DAHLAN REBO PAING

PERKANTORAN BAWAH TANAH DI BLOK M MALL
SEHARUSNYA DENGAN HAK GUNA RUANG BAWAH TANAH

Lain halnya dengan bangunan yang memerlukan ruang dalam tubuh bumi, yang tak ada kaitannya dengan bangunan yang berada di permukaan bumi. Umpamanya bangunan untuk kegiatan bisnis seperti pertokoan, restoran, bunker perlindungan, untuk kereta api bawah tanah, untuk terowongan bawah tanah.

Terhadap hal ini, memang dipandang perlu adanya lembaga hak baru. Nama yang diusulkan adalah hak guna ruang bawah tanah (HGRBT). Hak ini memang kreasi baru. Soalnya, sebelumnya tak ada disinggung dalam UUPA. "Hak ini akan melengkapi khasanah lembaga-lembaga yang sudah ada dalam hukum kita, menyusul tambahan hak milik atas satuan rumah susun yang diadakan oleh UU Rumah Susun," papar Boedi.

Soal HGRBT ini belum ada pengaturannya. Presdir PT Danayasa Arthatama Nasroel Chas, yang sedang membangun superblok SCBD seluas 45 hektar di Jl.Sudirman, Jakarta, juga mempertanyakan pengaturan hak semacam itu. Soalnya, di SCBD tersebut akan banyak dibangun ruang-ruang di bawah tanah. "Di sini akan dibangun beberapa jalan tembus yang melintas di bawah gedung, milik satu investor. Bagaimana status jalan itu," ujar Nasroel pada *Properti Indonesia*.

Prof.Boedi Harsono membenarkan bahwa pengaturan mengenai HGRBT ini perlu dalam bentuk undang-undang. Ada beberapa hal yang perlu diatur tentang itu. Antara lain, hak itu memberi wewenang kepada pemegang haknya untuk membangun dan memiliki bangunan dalam tubuh bumi berupa ruang berdimensi tiga, serta menggunakan bagian permukaan bumi tertentu di atasnya untuk jalan masuk keluar bangunan itu. Hak ini juga dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain dan dapat dijadikan jaminan kredit dengan dibebani hak tanggungan.

Seperti halnya hak-hak lain, HGRBT juga wajib didaftarkan dan dilengkapi sertifikat sebagai tanda bukti hak. Dan, hak itu diberikan oleh negara berdasarkan pasal 33 ayat 3 UUD 45 dan pasal 2 UUPA, dengan jangka waktu dan syarat-syarat pemegang hak yang sama dengan HGB. Jangka waktunya diusulkan 30 tahun dan dapat diperpanjang 20 tahun. "Jangka waktu itu sudah cukup memadai bagi pengusaha-pengusaha yang bonafid untuk memperoleh keuntungan yang wajar," kata Boedi.

Hal lain yang perlu diatur adalah pemegang hak atas tanah yang di atasnya berwenang menggunakan atau mengizinkan pihak lain menggunakan tubuh bumi di bawah tanah yang dihakinya, jika tidak ada kaitan fisik dengan bangunan yang dibangun di atas permukaan bumi. Juga perlu pengaturan bahwa pembangunan dan penggunaan ruang itu tak boleh mengakibatkan kerusakan pada tubuh bumi dan tanah di atasnya. Pun tak boleh menimbulkan gangguan pada pemegang hak atas tanah di atasnya. Begitu juga sebaliknya. Jadi, perlu adanya pembatasan mengenai wewenang penggunaan tubuh bumi dan permukaan bumi di atasnya.

Akan halnya hak-hak ruang bawah tanah yang sudah ada sekarang, status hukumnya tampaknya belum jelas. Hak apakah yang melekat pada ruang-ruang pertokoan dan restoran yang ada di bawah tanah Blok M Mall? "Itu belum ada haknya. Itu kan tanah Pemda DKI," ujar Menteri Negara Agraria, Soni Harsono ■

Pria Takari Utama

PENIPUAN

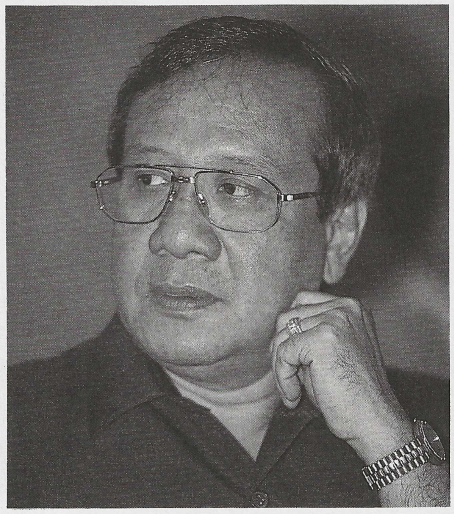
Korban "Jual Gambar" Jatuh Juga

Praktek bisnis "uang dulu rumah belakangan", akhirnya memakan korban. Sebuah developer di Jakarta Timur, diduga melakukan penipuan dengan topeng memungut uang indent lebih dulu.

Kalau Anda tengah atau mau membeli rumah, harap makin berhati-hati. Apa yang dikhawatirkan banyak pihak selama ini, sudah menjadi kenyataan. Sebuah developer yang melakukan praktek jual beli rumah dengan kiat meraup uang lebih dulu lalu rumahnya urusan belakangan, diburu pihak berwajib. Soalnya, PT Graha Jaya, developer itu, diduga melakukan penipuan terhadap para pembeli rumah. Uang muka ratusan calon pembeli sudah dikantongi, sedangkan rumah yang ditawarkan tak jelas ujung pangkalnya.

Alkisah, konon sekitar 180 orang calon pembeli sudah memesan dan bahkan menyetor sejumlah uang muka ke developer yang bersangkutan. Rumah yang ditawarkan developer itu, disebutkan bernama kompleks Perumahan Wanasari Abadi. Letaknya, dalam brosur yang diedarkan kepada masyarakat itu, dipetakan berada di desa Wanasari, Kecamatan Cibitung, Kabupaten Bekasi. Sebagai pembeli, tentu mereka tak mau melihat-lihat peta lokasi saja. Lalu, beberapa orang di antaranya pergi ke lokasi yang tertulis di brosur. Tahu-tahu, jangankan rumah, lokasi tanahnya saja masih milik orang lain. Tidak diketahui, dokumen apa tentang tanah itu yang sudah dimiliki developer PT Graha Jaya. Apakah sudah ada izin lokasi, juga tak diketahui. Yang jelas, Camat Cibitung Wirya, kepada wartawan mengatakan bahwa di wilayah kecamatannya tak pernah tercatat nama developer PT Graha Jaya yang akan membangun perumahan di sana.

Begitu dikonformasikan lagi ke kantor pemasaran developer yang berlokasi di kawasan Klender, Jakarta Timur, mereka



IR AKBAR TANDJUNG
PEMERINTAH SEGERA AKAN MENGATUR MASALAH PEMBAYARAN SECARA INDENT

mendapat jawaban bahwa kompleks perumahan itu tak jadi dibangun di desa tersebut, tapi dipindah ke desa Wanajaya, masih di kecamatan yang sama. Namun, begitu dicek lagi ke sana, ternyata juga tak ada tanda-tanda bakal dibangun kompleks perumahan. Akhirnya, calon pembeli pun melaporkan kepada yang berwajib. Kuat dugaan, developer sudah menipu. Apalagi, bagian pemasaran developer itu seenaknya mengatakan bahwa lokasinya dipindahkan. Padahal, jika terjadi pemindahan lokasi, seharusnya developer menyampaikan secara transparan kepada masyarakat.

Pihak DPP REI, sampai tulisan ini diturunkan, masih belum bisa memastikan apakah developer itu anggota REI atau tidak. "Kami masih mengidentifikasi," kata Ketua REI Enggartiasto Lukita kepada *Properti Indonesia*. "Jika itu anggota kami dan ditemukan kesengajaan menipu masyarakat, kami tak segan-segam mencabut keanggotaannya di REI dan ditempuh penyelesaian secara hukum," tegas Enggar.

Praktek yang dilakukan developer Graha Jaya itu, di mana uang tanda jadi dan uang muka dikumpulkan terlebih dahulu, sedang rumah yang dijual masih berupa gambar, sebenarnya bukan hal yang baru. Kebanyakan developer, mulai developer besar sampai developer kecil, akhir-akhir ini juga banyak melakukan praktek demikian. Dari rumah sederhana sampai unit apartemen bertaraf penthouse, praktek seperti itu banyak dilakukan. Bahkan, pada pameran-pameran perumahan yang belakangan sambung menyambung dilakukan —dan mendapat sambutan besar dari masyarakat, praktek demikian sudah biasa saja.

Banyak kalangan telah lama mempersoalkan praktek tersebut. "Saya heran, mengapa pemerintah terus saja membiarkan praktek semacam itu," kata Prof. Boedi Harsono SH, pakar hukum dari FHUI. Guru besar tersebut, lewat berbagai forum dan wawancara dengan pers acapkali mengingatkan, bahwa praktek jual beli properti dengan sistem indent sangat membahayakan masyarakat konsumen (*lihat Liputan Utama Properti Indonesia, Edisi September 1994*).

Namun, belakangan pemerintah sudah menaruh perhatian serius. Bahkan, Menpera Akbar Tandjung pun sudah melaporkan ke Presiden bahwa pemerintah segera akan mengatur masalah pemasaran rumah dan apartemen secara indent tersebut. Developer yang memasarkan produknya sebelum proyeknya selesai dibangun (*pre-project selling*), harus membereskan lebih dulu izin lokasi dan IMB-nya. "Dalam waktu tak lama lagi, peraturan soal itu akan segera diterapkan," kata Akbar. Hal itu dikemukakan lagi oleh Menpera dalam rapat dengar pendapat dengan DPR-RI baru-baru ini. Menpera mengingatkan, bila mau membeli rumah sebaiknya diperiksa dulu kebenaran proyek itu.

Jika tidak? Nasib yang menimpa para pembeli rumah dari developer Graha Jaya, tentu pelajaran berharga. Dan, pengawasan pemerintah pun agaknya perlu ditingkatkan ■ *HP/PTU*

TJOKRO PRANOLO MEMILIH BISNIS YANG MENGUNTUNGKAN

Pada saat acara presentasi proyek Mega Mall Pluit (MMP) di Hotel Shangri-la Jakarta, kehadiran Tjokropranolo sempat menjadi perhatian. Maklum, mantan Gubernur DKI Jakarta periode 1977-1982 ini, adalah Komisaris PT Duta Loka Wisata, developer MMP.

Mengapa Tjokropranolo tertarik terjun di bisnis properti ? "Sepanjang sejarah bisnis properti di Indonesia, belum pernah terjadi penurunan harga. Untuk itu investasi di sektor properti jauh lebih aman," jawab purnawirawan jenderal berbintang tiga itu.

Meski ia tidak mau merinci proyek-proyek propertinya, tapi pria kelahiran Temanggung, Jawa Tengah 70 tahun yang lalu ini mengaku banyak menanamkan investasi di kota pahlawan Surabaya. "Di mata saya, Surabaya memiliki prospek yang cerah," katanya optimistis.

Selain sibuk melakukan bisnis, Bang Noli, demikian panggilan akrabnya, banyak juga berkecimpung di organisasi sosial. Saat ini Bang Noli menjabat Ketua Yayasan Bhakti Yuda, Ketua Dewan Penyantun Universitas Prof. Dr. Moestopo dan Ketua Pelaksana Yayasan Untag 1945. ***(JY)***

TATAN RUSTANDI